

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Moniuszki 13
86-300 GRUDZIĄDZ

UCHWAŁA

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu
odbytego w pięciu częściach w dniach od 30 maja do 03 czerwca 2011 roku

w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grudziądzu z działalności za rok 2010**

Zgodnie z § 60 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

uchwała:

1. przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu z działalności za rok 2010.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

SEKRETARZE
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Podpisy na oryginale

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W GRUDZIĄDZU

z działalności

za okres od czerwca 2010r. do kwietnia 2011r.

Sprawozdanie dotyczy działalności Rady Nadzorczej, która została wybrana na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach od 7-11 czerwca 2010r. i ukonstytuowała się w dniu 21 czerwca 2010r. w składzie:

- Przewodniczący
 - Zastępca Przewodniczącego
 - Sekretarz
 - 10 członków
- Piotr Kozłowski
 - Jerzy Hausman
 - Mirosław Ratajek
 - Hubert Gawin, Ryszard Hnat, Karola Skowrońska, Renata Rybczyńska, Andrzej Świebodziński, Konrad Przybylak, Dariusz Podemski, Beata Przybylska, Jan Prusaczyk, Stefan Sawczyński

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała zgodnie ze Statutem zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz regulaminem Rady i innymi aktami wewnętrznymi Spółdzielni.

Praca Rady Nadzorczej odbywa się w oparciu o powołane dwie komisje stałe. Ponadto dwóch przedstawicieli Rady uczestniczy z głosem doradczym w organizowanych przetargach na roboty i usługi zlecane przez Spółdzielnię. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Komisji są protokołowane.

Rada Nadzorcza pracowała w/g trybu określonego w regulaminie. Podstawą decyzji podejmowanych w formie uchwał, były wyniki prac poszczególnych Komisji Rady i wyjaśnienia Zarządu Spółdzielni przedstawiane na posiedzeniach plenarnych. Ogółem podjęto 128 uchwał.

Dotyczyły one m.in.:

- przyjęcia analizy działalności finansowej Spółdzielni za 2010r.,
- przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2011r.,
- podziału Walnego Zgromadzenia na części,
- wykreśleń z rejestru członków z powodu uchylania się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2010r.,
- nabycia na własność nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym,

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej była różnorodna i dotyczyła m.in.:

- realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- stanu technicznego budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
- sprawy dociepleń budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową,
- porządku i bezpieczeństwa na osiedlach,
- rozpatrywania pism członków Spółdzielni kierowanych do Rady Nadzorczej,
- zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 13 uchwał dotyczących wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni za uchylanie się uiszczania należnych opłat

za używanie lokali mieszkalnych. Podejmowanie tych decyzji należało do jednych z trudniejszych z uwagi na indywidualne sprawy członków. Rada Nadzorcza w czasie pełnienia dyżurów wspólnie z pracownikami Spółdzielni przeprowadzała rozmowy z osobami zadłużonymi. Bezpośredni kontakt z dłużnikami przynosił dobre rezultaty i nadal powinien być kontynuowany.

Rada Nadzorcza kontynuowała porządkowanie spraw członkowskich. Dokonano wykreśleń 66 osób z rejestru członków, które utraciły tytuł prawny do lokalu i nie złożyły oświadczenia o zamiarze nabycia tytułu prawnego do innego lokalu w Spółdzielni.

W ramach funkcji kontrolnych, Rada Nadzorcza dokonywała okresowych analiz działalności Spółdzielni. Rada stwierdziła na podstawie opinii biegłych ekspertów, że sytuacja finansowa jest stabilna i korzystna, pozwalająca na bezpieczne realizowanie zadań gospodarczych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji planów gospodarczych Spółdzielni. Wszystkie zadania remontowe i modernizacyjne były wykonane zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami i odbytymi przetargami.

Rada Nadzorcza na bieżąco kontrolowała realizację obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności. Na dzień 31.12.2010r. status odrębnej własności posiadało 7487 lokali mieszkalnych, 134 garaży i 4 lokale użytkowe.

W związku ze zintensyfikowaniem działań dotyczących przekształcania prawa do gruntów, Rada Nadzorcza podjęła 28 uchwał wyrażając zgodę na nabycie prawa własności gruntów, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ważną rolę w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej odgrywa telewizja kablowa.

Świadczone usługi telekomunikacyjne, które swym zakresem obejmują: telewizję analogową, telewizję cyfrową, Internet, telefonię oraz program lokalny i program planszowy, przynoszą znaczący dochód dla Spółdzielni. Mimo dużej konkurencji na rynku, dzięki przeprowadzanym akcjom promocyjnym, zwiększa się każdego roku ilość osób korzystających z naszej sieci.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące zmian następujących regulaminów:

- „Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”,
- „Regulamin Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”,
- „Regulamin określający nabywanie od Spółdzielni Mieszkaniowej lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach prawa odrębnej własności lokalu”,
- „Regulamin działalności społecznej oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu”,

Uchwałą Rady Nadzorczej została zatwierdzona Struktura Organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej zawierająca Schemat i Regulamin organizacyjny SM.

Ocena działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w świetle przeprowadzonych kontroli.

Komisje Rady na swoich posiedzeniach dokonywały okresowych ocen działalności organów Spółdzielni, w oparciu o kompetencje wynikające z ich regulaminów.

I. Komisja Rewizyjna

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym działała w pięcioosobowym składzie:

Hubert Gawin	- Przewodniczący
Ryszard Hnat	- Z-ca Przewodniczącego
Karola Skowrońska	- Sekretarz
Renata Rybczyńska	- Członek
Andrzej Świebodziński	- Członek

Działalność komisji opiera się na aktualnie obowiązującym Regulaminie Komisji Rewizyjnej uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 06 lipca 2010r.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 12 posiedzeń.

W swoich pracach zajmowała się kontrolą i oceną gospodarki finansowej spółdzielni, sprawami związanymi z rachunkowością, rozliczeniami finansowymi, sprawami windykacji należności na rzecz Spółdzielni.

W szczególności Komisja dokonała:

- analizy wykonania planu rzeczowo – finansowego dociepleń budynków w latach 2008-2009.

Komisja stwierdziła, że plan realizacji wykonany został w 100%. W 2008r. docieplono 18 budynków, natomiast w 2009r. docieplono 25 budynków. Łącznie wydano na ten cel w latach 2008/2009 kwotę **20.285.642,83zł**. Na szczególną uwagę zasługuje fakt przekazania częściowej nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2008r. z przeznaczeniem na cele związane z termomodernizacją. Tempo prac jak również środki finansowe pozwalają na realizację wielu dodatkowych prac modernizacyjnych. W 2010r. opracowano nowy, dwuletni plan w zakresie prac dociepleniowych, który przewiduje ocieplenie 49 budynków.

Komisja do przedstawionej przez Zarząd analizy nie wniosła uwag.

- analizy działalności finansowej Spółdzielni za I i II półrocze 2010r.

Komisja Rewizyjna, zapoznając się z wynikami działalności Spółdzielni stwierdziła, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna pozwalająca na bezpieczne realizowanie zadań gospodarczych. Komisja wniosła do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownych uchwał.

- komisja zapoznała się z informacją Zarządu w sprawie bezpiecznego użytkowania oraz usuwania wyrobów zawierających azbest w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

Członkowie Komisji stwierdzili, że Zarząd w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa zabezpiecza i usuwa wyroby zawierające azbest. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Wszystko wskazuje na to, że do 2032 roku wszystkie prace zabezpieczające przed szkodliwością azbestu będą wykonane.

- analizy rozliczenia opłat za energię ciepłą w sezonie grzewczym 2009/2010 ze szczególnym uwzględnieniem zasadności podwyżki zaliczki na ten cel.

Komisja po dokonaniu analizy stwierdziła, iż sezon grzewczy 2009/2010 zakończył się wyższym zużyciem GJ w porównaniu do sezonu poprzedniego. Z uwagi na niskie temperatury powietrza na zewnątrz, w miesiącu styczniu i lutym 2010r. nastąpił wzrost zużycia ciepła o ok. 40% w stosunku do poprzednich sezonów grzewczych. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę o podwyższenie indywidualnych zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania o 40% dla wszystkich lokali mieszkalnych z dniem 1 marca 2010r. Wzrost kosztów zarówno na centralne ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody wynika również z podwyżki ceny GJ przez OPEC od dnia 1 kwietnia 2010r. Analizując wysokość zwrotów jak i dopłat za zużycie energii cieplnej Komisja stwierdziła trafność podjętej uchwały przez Zarząd Spółdzielni.

- komisja dokonała szczegółowej analizy 13 ofert biegłych rewidentów na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2010r.

Biorąc pod uwagę przyjęte przez Komisję kryteria wyboru oferty tj. 70% - cena usługi i 30% - ilość przeprowadzonych badań przez biegłych w spółdzielniach mieszkaniowych, Komisja rekomendowała Biuro Biegłego Rewidenta Pana Zdzisława Janiszewskiego z Gdyni.

- komisja opiniowała projekt planu gospodarczego Spółdzielni na 2011r w zakresie :

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności,
- planu funduszu płac,
- planu zakupów środków trwałych i wydatków inwestycyjnych.

Plan gospodarczy Spółdzielni na 2011r. został przez komisję zaopiniowany pozytywnie.

- analizowała koszty wywozu nieczystości pod kątem zasadności ewentualnej zmiany sposobu ich rozliczania.

Komisja stwierdziła, iż obecny sposób naliczania kosztów wywozu nieczystości od m² jest zasadny. Metoda naliczania kosztów od powierzchni użytkowej lokali obarczona jest znacznie mniejszym błędem w porównaniu z metodą opartą od ilości osób. Co roku zmniejszeniu ulega ilość osób zameldowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej i zmiana sposobu rozliczania kosztów w zależności od ilości osób byłaby niekorzystna dla wielu nieruchomości. Komisja wystąpiła z postulatem, aby w przyszłym roku zwrócić się z ofertą do Miejskich Wodociągów i Oczyszczalni, które mogą stać się konkurencją dla monopolisty na tym rynku, czyli PUM-u.

Ponadto Zarząd poinformował o przygotowaniu przez Ministerstwo Ochrony Środowiska projektu założeń do ustawy o utrzymaniu porządku i czystości. W ramach projektu gmina przejęłaby obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi z mocy ustawy.

- komisja dokonała analizy zaległości z tytułu nie wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i usług telekomunikacyjnych na koniec grudnia 2010r.

Komisja stwierdziła, iż łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat zwiększyło się w porównaniu do poprzedniego roku o kwotę: 70.980,29zł, co stanowi 2,60%. W szczególności dotyczy to lokali użytkowych, reklam oraz usług telekomunikacyjnych.

Natomiast w stosunku do garaży wystąpił spadek zadłużenia. Działania windykacyjne

przynoszą korzystne efekty.

II. Komisja Techniczna

Komisja pracowała w pięcioosobowym składzie:

Konrad Przybylak	- Przewodniczący
Dariusz Podemski	- Z-ca Przewodniczącego
Beata Przybylska	- Sekretarz
Jan Prusaczyk	- Członek
Stefan Sawczyński	- Członek

Działalność komisji opiera się na aktualnie obowiązującym Regulaminie Komisji Technicznej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 12 posiedzeń.

W szczególności Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- stanem technicznym dźwigów oraz planem remontów na 2010r.

Stan dźwigów osobowych jest na bieżąco monitorowany, poddany ocenie dozoru technicznego i w razie potrzeby wymieniany na nowy z zachowaniem norm unijnych. Na koniec czerwca 2010r. zmodernizowano 42 dźwigi osobowe. Pozostało 76 sztuk. Raz w roku każdy dźwig zostaje poddany badaniu technicznemu przez Inspektora Urzędu Dozoru Technicznego w Bydgoszczy.

Komisja stwierdziła, iż stan techniczny dźwigów gwarantuje ich bezpieczeństwo przy właściwym i odpowiedzialnym ich użytkowaniu. Znaczne koszty ponoszone są na usuwaniu skutków dewastacji dźwigów.

- analizą działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za I półrocze 2010r. oraz planem finansowym na 2011r.

Wyniki działalności finansowej są dobre. Komisja pozytywnie opiniowała działania Zarządu Spółdzielni.

- analizowano działalność klubów osiedlowych w okresie wakacyjnym po odbytym spotkaniu z instruktorami.

Komisja stwierdziła, że działalność klubów jest różnorodna i dla różnych wiekowo grup mieszkańców. Instruktorzy klubów zgłaszali potrzebę zakupu komputerów z możliwością korzystania z Internetu.

- analizą zużycia energii cieplnej w sezonie grzewczym 2009-2010.

Sezon ciepły 2009/2010 zakończył się wyższym zużyciem GJ w porównaniu do sezonu poprzedniego o 19.991 GJ, co stanowi 5,17%.

Analizując sytuację pogodową i dokonując wyliczeń zużycia energii cieplnej, Zarząd od dnia 1 marca 2010r. podjął decyzję o wzroście zaliczek wnoszonych przez mieszkańców o 40%. Komisja stwierdza, że decyzja Zarządu była słuszna.

- komisja analizowała realizację harmonogramu prac termomodernizacyjnych w latach

2009-2010 oraz zapoznała się z planem na następne lata.

W 2009r. docieplone zostało 25 budynków. W 2010r opracowany został nowy, dwuletni plan w zakresie prac dociepleniowych, który przewiduje ocieplenie 49 budynków, z czego 24 będą wykonane w 2010r., a pozostałe w 2011r. Planowy zakres rzeczowy robót dociepleniowych na lata 2010-2011 jest porównywalny do planu z lat 2008-2009. Jest on uzależniony od wysokości funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Komisja po dokonaniu szczegółowej analizy prac termomodernizacyjnych wystąpiła z wnioskiem o montowanie rynien w budynkach, w których są balkony logge. Spowoduje to, iż woda z ostatniego piętra nie będzie ściekać na niższe balkony.

- w dniu 22.02.2011 r. odbyło się spotkanie z kierownikami administracji w sprawie omówienia bezpieczeństwa wewnętrznego na osiedlach.

Komisja zapoznała się z aktualnym stanem monitoringu na poszczególnych osiedlach i stwierdziła, że temat ten staje się ważny dla mieszkańców Spółdzielni jak i dla całego miasta. Spółdzielnia winna ten problem śledzić i czynić starania o dofinansowanie ze środków „zewnętrznych” np. „unijnych”. Dla poprawy bezpieczeństwa rozważano między innymi zainstalowanie kompleksowego monitoringu zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.

- komisji analizowała stan techniczny istniejących parkingów oraz możliwości zwiększenia ich ilości.

Komisja stwierdziła, iż problem z miejscami parkingowymi istnieje na każdym osiedlu. Stan techniczny istniejących parkingów jest różny. Zaledwie 30-40 miejsc można w przyszłości zagospodarować na ten cel. Zarząd Spółdzielni wspólnie z Urzędem miasta uzgadnia plany: remontów ulic, nowych miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych, terenów zielonych. Jednak nie zawsze właściciele nieruchomości godzą się na budowę parkingów na ich terenach – przykładów takich zachowań jest wiele.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej i Technicznej przedstawiane na posiedzeniach plenarnych Rady pozwoliły stwierdzić, że sposób zarządzania Spółdzielnią jest właściwy, a prowadzona dotychczas polityka finansowa – prawidłowa.

III. Biegły Rewident

Do przeprowadzenia badania prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2010r., Rada Nadzorcza wybrała Biuro Biegłego Rewidenta Pana Zdzisława Janiszewskiego z Gdyni, zgodnie ze złożoną ofertą.

Badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Badający w swoim raporcie i opinii stwierdził, że zbadane sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 01.01.2010r. do 31.12.2010r. jest prawidłowe oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. Sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo sporządzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego, przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza sprawując funkcję nadzorczo-kontrolną pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni. Pomimo ogromnych problemów związanych z bieżącymi zmianami obowiązujących przepisów prawa, Zarząd dobrze wykonał nałożone na niego zadania. Skutecznie prowadzone działania w zakresie windykacji pozwoliły utrzymać dotychczasowy wskaźnik zaległości.

Powyższą ocenę potwierdził również biegły rewident badający sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za 2010r.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 19.04.2011 roku celem przedłożenia go Walnemu Zgromadzeniu.

Grudziądz, dnia 19.04.2011r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

/ Mirosław Ratajek /

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

/ Piotr Kozłowski /